

一、项目要求及技术需求		
序号	服务名称	主要服务技术规范及要求
1	北海市海城区房地一体农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记权籍调查项目	<p>一、作业范围</p> <p>本辖区农村不动产权籍调查范围为集体土地范围内的农村宅基地和集体建设用地（包括但不限于二调“203”地类范围）、国有农场职工宅基地及地上永久存续的，结构完整的主要房屋；不包括简易房、圈舍、农具房、厕所等临时性建（构）筑物。</p> <p>二、工作内容</p> <p>农村不动产权籍调查全面查清宅基地和集体建设用地底数，清晰掌握辖区内范围内已调查登记、已调查未登记、未调查未登记等情况。已完成房地一体不动产登记不列入本次权籍调查范围，根据原权籍调查成果将宗地界线转绘到地籍图上；已调查未登记的，已有权籍调查成果核实完善后继续沿用，对未调查部分（房屋或宗地）开展补充权籍调查，形成房地一体的不动产权籍调查成果；未调查未登记的要开展权籍调查；权籍调查工作内容包括不动产权属调查和不动产测量。</p> <p>三、具体要求</p> <p>（一）权属调查</p> <p>查清不动产单元的权属状况、界址、用途、四至等内容，确保不动产单元权属清晰、界址清楚、空间相对位置关系明确。权属调查主要包括：调查核实宗地和房屋的权属情况、实地指界签章（包括邻宗地签章）、设置界标、测量宗地界址边长和房屋边长及相关距离、绘制宗地草图及房屋权界线示意图、填写不动产权籍调查表等。</p> <p>1、土地权属状况调查</p> <p>（1）宗地状况调查。应根据《不动产权籍调查技术方案》（试行）要求，借助工作底图和权属来源证明材料，结合现场核实，调查每宗地的土地坐落与四至。</p> <p>（2）宗地权利人状况调查。包括调查核实权利人或实际使用人的姓名或者名称、单位性质、行业代码、组织机构代码、法定代表人（或负责人）姓名及其身份证明、代理人姓名及其身份证明等，属于宅基地的，除了调查记录土地权利人的情况外，还应调查权利人家庭成员情况，复印权利人家庭户口簿等资料。</p>

		<p>(3) 宗地权属状况调查。调查核实确定土地权属性质、使用期限等，以及宗地是否有抵押权、地役权等他项权利和共有情况；宗地批准用途和实际用途等权利人和宗地界址清楚，四邻无争议，因不符合相关政策不能予以确权登记颁证的，可依实际使用情况记录实际使用人和实际使用范围，在《地籍调查表》说明栏中，注明该权利人为实际使用人，因不符合规定暂不予确权登记。将调查成果录入不动产权籍调查数据库。存在权属争议的，划为争议宗，填写土地权属争议原由书，待权属争议解决后再进行不动产权籍调查。</p> <p>2、房屋权属状况调查</p> <p>(1) 房屋权属来源调查。应依据房屋产权人提供的房屋建设批准手续、符合规划材料等，以及房屋买卖、互换、赠与、受遗赠、继承、查封、抵押等其他房屋产权证明，记录产权人，并将产权证明留复印件或拍照留存。产权共有或有争议的，记录共有或争议情况。</p> <p>(2) 房屋状况调查。宅基地范围内的房屋，调查主要建筑物的建筑结构、层数、墙体归属、建成年份等。主要建筑物指具有上述合法权属来源材料、主要用于居住的房屋。附属设施如仓库、圈舍、门房等不用作权属界线但为永久建筑结构的，可在不动产权籍调查表中简要记录其相关信息，说明其位置、用途、数量等。集体建设用地范围内的所有房屋等建(构)筑物，按《不动产权籍调查技术方案》(试行)相关规定调查。</p> <p>3、界址调查</p> <p>(1) 宗地界址调查。按照《地籍调查规程》(TDT1001-2012)要求做好宅基地和集体建设用地权属调查指界，实地设置宗地界标并丈量边长和关系距离，确保宗地权属清楚、界址清晰(界址空间相对位置关系准确)。对土地权属来源资料齐全，界址明确，经实地核实界址无变化的宗地，无需重新开展界址调查，只将相关信息记入不动产权籍调查表即可。对土地权属来源资料中的界址不明确的宗地、界址与实地有变化的宗地及无合法土地权属来源资料的宗地，需进行现场指界，开展宗地界址调查。</p> <p>(2) 实地指界前，通过指界通知书、公告、广播、电话、微信等方式通知指界人，确保土地权利人及相邻宗地权利人或双方合法代理人集体经济组织代表按时到现场指界。指界时，调查员、本宗地及相邻宗地指界人、集体经济组织</p>
--	--	---

		<p>代表应同时到场，根据指界人指定的界址点，现场设置界标，确认界址点类型、位置。指界后，应及时填写地籍调查表，将实际用地界线和批准用地界线标绘到工作底图上，并在地籍调查表的权属调查记事栏中予以说明。无论是解析法还是图解法测量界址点，都应采用钢尺或测距仪实地丈量宗地的全部界址边长，及其临近界址点或明显地物点与本宗界址点的条件距离或相关距离，条件距离和相关距离无法丈量的，应在界址标示表中的说明栏说明原因。</p> <p>(3) 房屋权属界线调查。房屋权属界线是指房屋所有权范围的界线，包括专有部分和共有部分的所有权界线。应实地采用钢尺或测距仪丈量房屋边长，标注在房屋权属界线示意图上，并填写房屋调查表独立成幢的房屋等建筑物、构筑物与宅基地使用权为同一权利人的，无须开展房屋权属界线调查，只须测量房角点、丈量房屋边长并标绘在宗地草图上。</p> <p>(4) 建筑物为共有的，如新型农村社区或搬迁上楼等，有户型图的，经核实与实地一致的，按户型图确定房屋权属界线；无户型图或户型图经核实与实地不一致的，须在房屋所有权人指界下，区分自有墙、共有墙或借墙，以墙体所有权范围为界，确认界址类型、位置，测量界址点和房屋边长，标注在房屋权属界线示意图上，并填写房屋调查表。</p> <p>4、填写不动产权籍调查表</p> <p>按照《不动产权籍调查技术方案》(试行)的要求填写不动产权籍调查表。对集体建设用地使用权宗地和宅基地使用权宗地，填写地籍调查表；如果其上存在房屋，则需填写房屋调查表。如果其上存在构(建)筑物，则需填写构(建)筑物调查表。</p> <p>5、绘制草图</p> <p>应根据宗地和房屋权属状况调查信息、指界与界址点设置情况界址边长及相关距离丈量结果，按概略比例尺绘制宗地草图，根据需要绘制房屋权属界线示意图。宗地草图及房屋权属界线示意图必须现场绘制(可直接在地籍调查表上绘制，也可另附纸绘制)，有基础图件资料的地区，可持打印的相关图件到现场，根据指界和实际丈量边长情况做好现场记录，形成草图。</p> <p>(二) 不动产测量</p> <p>不动产测量包括控制测量、界址点测量、不动产权籍图(村庄地籍图、宗地图、</p>
--	--	---

		<p>房屋分户图) 测绘和面积量算内容。</p> <p>1、房屋测量</p> <p>(1) 对于已颁发房屋产权证的, 经核实权利人未发生变化, 房屋未进行翻改建的, 只需将房屋登记的相关信息与宗地权籍调查成果一并录入不动产权籍调查数据库中, 无需重新开展测量。</p> <p>(2) 新型农村社区或搬迁上楼等高层多户的, 已有户型图经核实无变化的, 通过户型图获取房屋内部边长, 没有户型图的需实地测量。</p> <p>(3) 房屋测量可结合实际需求, 选用解析法、图解法测量房角点坐标, 也可采用勘丈法钢尺丈量房屋边长。</p> <p>(4) 无法丈量房屋边长的, 应丈量至少两条房角点与界址点或房角点与相邻近地物的相关距离, 便于间接解算房屋边长和房屋面积。</p> <p>2、不动产权籍图测绘</p> <p>农村不动产权籍图包括地籍图、不动产单元图等。其中不动产单元图主要包括宗地图和房产分户图等。地籍图、宗地图测绘按《地籍调查规程》(GB/1001-2012) 533规定。房产分户图在地籍图、宗地图的基础上, 以不动产单元为单位, 编制要求和内容参照《房产测量规范》(GB/T17986.1) 7.3的规定。</p> <p>3、面积计算</p> <p>(1) 采用坐标法或几何要素法计算面积坐标法。采用解析法获取宗地界址点和房角点坐标, 通过坐标法计算宗地和房屋面积。几何要素法, 采用图解法获取界址点坐标或其它简易方法的, 通过实地丈量的房屋边长和房屋占地范围的几何图形计算面积, 如简单的矩形房屋可以根据量取的长和宽直接计算出其面积。</p> <p>(2) 宅基地范围内只对其主要建筑物计算建筑面积, 按《房产测量规范》要求计算面积, 采取简便易行的方式, 如以一层建筑面积乘以层数计算, 对于主要建筑物的门廊、阳台、楼梯等设施面积根据地方规定计算, 集体建设用地内的所有房屋及建(构)筑物均应计算面积。</p> <p>(3) 新型农村社区或搬迁上楼等高层多户的, 直接利用已有的户面积成果。无户面积成果的可通过户型图(经核实无变化的)或实地丈量的成果计算面积。</p> <p>(4) 应在地籍调查表和房屋调查表中说明宗地和房屋面积的计算方法和过程。</p>
--	--	--

(三) 调查结果公示

宅基地集体建设用地和房屋权籍调查,将权籍调查结果在本集体经济组织范围内进行公示,并在村民会议或村民代表会议上说明,对于外出务工人员较多的地区,通过电话、微信等方式将权籍调查结果告知权利人及利害关系人,公示期不少于 15 日,公示期满无异议的,进行建库归档。

(四) 调查成果归档验收。应以宗地为单位形成农村房地一体的不动产权籍调查档案资料,并做好归档、管理和应用工作。省级自然资源主管部门应当及时组织对农村不动产权籍调查成果进行验收。

四、技术指标和要求

(一) 技术指标

- 1、平面系统:采用2000国家大地坐标系统,高斯-克吕格投影1.5度分带,中央子午线 $109^{\circ} 30'$ 。
- 2、高程系统:1985国家高程基准。
- 3、成图比例尺:1:500比例尺。
- 4、成图图式:2017版图式。

(二) 技术要求

农村不动产权籍调查根据原国土资源部下发的《不动产权籍调查技术方案》试行和自然资源部确权登记局下发的《农村不动产权籍调查工作指南》等技术要求开展;采用无人机倾斜摄影技术,建立实景三维模型,通过实景三维模型获取宗地界址点、房屋角点坐标,采用房屋信息,计算宗地和房屋面积,制作权籍调查底图。不动产测量结合解析法、图解法开展,符合《地籍调查规程》

(TD/T1001-2012)、《房产测量规范》(GB/T17986.1)等相关技术规范的要求。

五、成果资料要求

农村不动产权籍调查项目成果应含不动产测量成果,权属调查成果和其他成果资料,需满足《不动产登记数据库标准(试行)》和广西壮族自治区自然资源厅下发的《农村不动产调查成果汇交包标准》

(一) 测量成果:

1. 控制测量成果。

	<p>2. 控制点展点图。</p> <p>3. 无人机倾斜摄影影像和三维模型。</p> <p>4. 1:500数字地籍图。</p> <p>5. 宗地图。</p> <p>6. 房产分户图。</p> <p>(二) 权属调查成果</p> <p>1. 各种权属来源证明材料。</p> <p>2. 户主或法人代表身份证明、指界委托书。</p> <p>3. 调查记录(有争议时提供)。</p> <p>4. 不动产权籍调查表(有本宗地和邻宗地权属主签字盖模)。</p> <p>5. 分摊协议或同意书(共用宗)。</p> <p>6. 现场照片。</p> <p>7. 其他调查过程材料。</p> <p>(三) 其他资料</p> <p>1. 项目技术设计书。</p> <p>2. 项目技术报告。</p> <p>3. 项目检查报告。</p> <p>4. 项目工作报告。</p> <p>5. 需要提供的其他资料。</p> <p>(四) 成果资料份数</p> <p>1. 中标后由招标人与中标人商定。</p> <p>五、技术规范和要求的</p> <p>1、执行要求</p> <p>(1) 《卫星定位城市测量技术规范》(CJJ/T 73-2010)。</p> <p>(2) 《城市测量规范》(CJJ/T 8-2011)。</p> <p>(3) 《地籍调查规程》(TD/T 1001-2012)。</p> <p>(4) 《房产测量规范 第1单元：房产测量规定》(GB/T 17986.1-2000)。</p> <p>(5) 《大地测量控制点坐标转换技术规范》(CH/T 2014-2016)。</p> <p>(6) 《城镇地籍数据库标准》(TD/T 1015-2007)。</p>
--	--

	<p>(7) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）。</p> <p>(8) 《中华人民共和国行政区划代码》（GB/T 2260-2007）。</p> <p>(9) 《数字测绘成果质量检查与验收》（GB/T 18316-2008）。</p> <p>(10) 《测绘成果质量检查与验收》（GB/T 24356-2009）。</p> <p>(11) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 656 号）。</p> <p>(12) 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令 第 63 号）。</p> <p>(13) 《国土资源部关于做好不动产权籍调查工作的通知》（国土资发〔2015〕41 号）。</p> <p>(14) 《国土资源部办公厅关于规范不动产权籍调查有关工作的通知》（国土资厅函〔2017〕1272）。</p> <p>(15) 《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于转发国土资源部进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（桂国土资办〔2017〕106 号）。</p> <p>(16) 《广西壮族自治区自然资源厅关于印发〈优化营商环境重点指标百日攻坚行动实施方案〉的通知》（桂自然资发〔2019〕13 号）。</p> <p>(17) 《关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》（自然资登记函〔2019〕6 号）。</p> <p>(18) 《广西壮族自治区自然资源厅关于进一步做好农村不动产确权登记工作的通知》（桂自然发〔2019〕57 号）。</p>
--	--